

ASTE GIUDIZIARIE®
promossa da ITA

contro

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

-05-2026 ore 11:30
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

IMMOBILIARE
Quondamstefano®

ASTE GIUDIZIARIE®  Email: info@astejudiziarie.it
Pec: astejudiziarie@astejudiziarie.it

ASTE GIUDIZIARIE®

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Vocabolo Pietrini snc - Magliano Sabina (RI) - 02046

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 4, particella 45 graffata 51, subalterno 5 e 6, indirizzo VOCABOLO PIETRINI n. SNC ,
piano S1-T, comune Magliano Sabina, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5, superficie 75,
rendita € 267,27

2. Stato di possesso

Bene: Vocabolo Pietrini snc - Magliano Sabina (RI) - 02046

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vocabolo Pietrini snc - Magliano Sabina (RI) - 02046

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Vocabolo Pietrini snc - Magliano Sabina (RI) - 02046

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: ITACA SPV S.R.L.

Beni in Magliano Sabina (RI)
Località/Frazione
Vocabolo Pietrini snc

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vocabolo Pietrini snc

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 4, particella 45 graffata 51, subalterno 5 e 6, indirizzo VOCABOLO PIETRINI n. SNC, piano S1-T, comune Magliano Sabina, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5, superficie 75, rendita € 267,27

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/12/2009 Pratica n. RI0192648 in atti dal 30/12/2009 VARIAZION.
- FUSIONE del 12/02/2009 Pratica n. RI0022471 in atti dal 12/02/2009 FUSIONE (n. 1056.1/2009)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Magliano Sabina è un comune italiano di 3 464 abitanti della provincia di Rieti nel Lazio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Autostrada A1.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autostrada A/1 3 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ITACA SPV S.R.L. contro [REDACTED]
 Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 97.500,00;
 Importo capitale: € 65.000,00; A rogito di Notaio [REDACTED] in data [REDACTED]
 ai nn. [REDACTED] scritto/trascritto a Rieti in data 02/01/2008/2

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ITACA SPV S.R.L. contro [REDACTED] Derivante da:
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di Tribunale di Rieti in data 25/07/2025 ai
 [REDACTED] scritto/trascritto a Rieti in data 02/10/2025 ai nn. [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Pag. 6

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non pervenute.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: non pervenute.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:** A favore di:

[REDACTED] per la quota 1/2

[REDACTED] per la quota 1/2

Contro: proprietario/i ante ventennio al 20/12/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito

di Notaio Politi, in data [REDACTED], registrato a Rieti, in data [REDACTED] nn. [REDACTED]

Volume 296.

Titolare/Proprietario: A favore di:

[REDACTED] per la quota 1/2

[REDACTED]

Contro: proprietario/i ante ventennio al 20/12/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito

di Notaio [REDACTED], in data 10/03/1978, ai nn. [REDACTED] trascritto a Rieti, in data [REDACTED]

[REDACTED]

Titolare/Proprietario: A favore di:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED] per la quota 1/2

[REDACTED] per la quota 1/2 dal 20/12/2007 ad oggi (attuale/i

proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] in data

20/12/2007, ai nn. [REDACTED] trascritto a Rieti, in data [REDACTED] nn. /4.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 12/1976

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Restauro di una porzione di fabbricato

Oggetto: restauro di una porzione di fabbricato

Presentazione in data 23/02/1976 al n. di prot. 829

Rilascio in data 24/04/1976 al n. di prot. 1705

Abitabilità/agibilità in data 15/09/1976 al n. di prot. 4169

Numero pratica: Scia 173

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Adeguamento del sistema di smaltimento dei reflui domestici

Oggetto: manutenzione ordinaria

Presentazione in data 29/09/2011 al n. di prot. 13040

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dalla documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Magliano Sabina in data 23 febbraio 2026 protocollo 2404 rif. prot. 604, si evince che in allegato alla licenza edilizia e richiesta del certificato di abitabilità non risulta presente un elaborato grafico che NON consente di dichiarare al sottoscritto CTU la conformità edilizia.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08, ed eventuale ripristino dello stato autorizzato.

Descrizione delle opere da sanare: Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08 e spese tecniche, ed eventuale ripristino dello stato autorizzato.

Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08, oneri tecnici istruttori sanzioni ed eventuale ripristino dello stato autorizzato.: € 8.000,00

Oneri Totali: € 8.000,00

Note: N.B.: Per la richiesta di accertamento di conformità da inoltrare in Comune è necessario accertare la compatibilità di quanto realizzato con eventuali vincoli sovracomunali ambientali e paesaggistici, e con la normativa sismica vigente per l'acquisizione del relativo nulla osta, il rilascio del quale non è determinabile con il semplice sopralluogo inerente la perizia, ma esclusivamente attraverso specifici e puntuali accertamenti strutturali in sito con calcoli di verifica statici-sismici. Il diniego di tale nullaosta sarebbe ostativo al rilascio dell'accertamento di conformità e pertanto andrebbe ripristinato lo stato dei luoghi così come autorizzato.

Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali necessarie per l'ottenimento delle autorizzazioni sopra specificate e vengono computati in via presuntiva in € 8.000,00.

Le spese di regolarizzazione relative ad oneri ed oblazioni sono da computarsi ad esclusiva cura dell'Ufficio Comunale a seconda della casistica prevista dalla L.R. 15/08.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Nessuna.

Nessuna.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

CON ANGOLO COTTURA
IGLIO AL QUALE SI ACCE

ASTE GIUDIZIARIE
L'IMMOBILE CO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE
L'IMMOBILE CO

ASTE GIUDIZIARIE®

Pag. 9
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

Regolarità urbanistico-edilizia-catastale:

Conformità catastale:

Per quanto sopra SI si dichiara la conformità catastale

Conformità edilizia:

DALLA DOCUMENTAZIONE FORNITA DALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI MAGLIANO SABINA IN DATA 23 FEBBRAIO 2026 PROTOCOLLO 2404 RIF. PROT. 604, SI EVINCE CHE IN ALLEGATO ALLA LICENZA EDILIZIA E RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ NON RISULTA PRESENTE UN ELABORATO GRAFICO CHE NON CONSENTE DI DICHIARARE AL SOTTOSCRITTO CTU LA CONFORMITÀ EDILIZIA.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ EX ART. 37 DPR 380/01 E ART. 22 L.R. 15/08 E SPESE TECNICHE ED EVENTUALE RIPRISTINO DELLO STATO AUTORIZZATO.

N.B.: PER LA RICHIESTA DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DA INOLTARE IN COMUNE È NECESSARIO ACCERTARE LA COMPATIBILITÀ DI QUANTO REALIZZATO CON EVENTUALI VINCOLI SOVRACCOMUNALI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI, E CON LA NORMATIVA SISMICA VIGENTE PER L'ACQUISIZIONE DEL RELATIVO NULLA OSTA, IL RILASCIO DEL QUALE NON È DETERMINABILE CON IL SEMPLICE SOPRALLUOGO INERENTE LA PERIZIA, MA ESCLUSIVAMENTE ATTRAVERSO SPECIFICI E PUNTUALI ACCERTAMENTI STRUTTURALI IN SITO CON CALCOLI DI VERIFICA STATICI-SISMICI. IL DINIEGO DI TALE NULLAOSTA SAREBBE OSTATIVO AL RILASCIO DELL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ E PERTANTO ANDREBBE RIPRISTINATO LO STATO DEI LUOGHI COSÌ COME AUTORIZZATO. GLI ONORARI TECNICI VARIERANNO IN BASE ALLE SPECIFICHE PRESTAZIONI PROFESSIONALI NECESSARIE PER L'OTTENIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI SOPRA SPECIFICATE E VENGONO COMPUTATI IN VIA PRESUNTIVA IN € 8.000,00. LE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE RELATIVE AD ONERI ED OBLAZIONI SONO DA COMPUTARSI AD ESCLUSIVA CURA DELL'UFFICIO COMUNALE A SECONDA DELLA CASISTICA PREVISTA DALLA L.R. 15/08.

ONERI TECNICI ONERI ISTRUTTORI, SANZIONI ED EVENTUALE RIPRISTINO EURO 8.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

L'IMMOBILE È LIBERO PER LA PROCEDURA.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 76,00

È posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: prima del 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,8 l'abitazione e 2,7 la cantina

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**
materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **scarse**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** accessori: **senza**
maniglione antipanico condizioni: **scarse**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **piastelle in ceramica** condizioni: **scarse****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da**
ristrutturare conformità: **conformità non fornita**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete**
comunale condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non**
fornita

Termico

tipologia: **autonomo** rete di distribuzione: **canali**
coibentati diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **da**
ristrutturare conformità: **certificazione non fornita****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	certificazione non fornita

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	non in uso e non verificabile al momento del sopralluogo
Impianto a norma	NO

Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	certificazione non fornita

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. interna lorda	51,00	1,00	51,00
Cantina	superf. interna lorda	25,00	0,50	12,50
		76,00		63,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Definite le caratteristiche generale degli immobili e la loro consistenza, si può passare alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, così come tenuto dagli Esecutari. Si precisa che il parametro adottato è quello comunemente usato per le libere contrattazioni di compravendita degli immobili e cioè quello della "superficie utile al mq." per i fabbricati e ad "ettaro" per i terreni. Il criterio di stima utilizzato si basa quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici e tecnici relativi, sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Da questo primo inquadramento si perfeziona il criterio di stima, esaminando le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza sul più probabile valore di mercato. Fra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento degli stessi, le dimensioni, l'esposizione, e distribuzione interna dei vani, dei materiali usati nella costruzione, nonché del loro stato di manutenzione e conservazione. Fra le caratteristiche estrinseche si è tenuto conto della posizione, della accessibilità degli stessi e della loro destinazione urbanistica. Sulla base delle considerazioni di cui sopra, dalla sommaria indagine di mercato condotta in zona, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi e degli immobili oggetto di esecuzione, si determina il più probabile valore venale unitario prudenziale, come segue:

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti; Uffici del registro di Rieti; Ufficio tecnico di Magliano Sabino; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti ImmobiliareOMI.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.275,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	51,00	€ 650,00	€ 33.150,00
Cantina	12,50	€ 650,00	€ 8.125,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 41.275,00
Valore Finale			€ 41.275,00
Valore corpo			€ 41.275,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 41.275,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.275,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	63,50	€ 41.275,00	€ 41.275,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

€ 6.191,25

(min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 8.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 27.083,75

Data generazione:
01-04-2026

L'Esperto alla stima
AGENTE IMMOBILIARE
Gianluca Quondamstefano